



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-22/Mü

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	30.01.2018	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	06.02.2018	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn und Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn: Beschluss über die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss

**Anlagen:**

20170622\_BP\_Begründung  
20170622\_BP+Festsetzungen  
20170622\_BP\_Umweltbericht  
20170622\_FNP\_Änd  
20170622\_FNP\_Begründung  
20170622\_FNP\_Umweltbericht

---

**Sachverhalt:**

Am 10.05.2016 hatte der Bauausschuss auf Antrag der Eigentümerin beschlossen, für den an der Ecke Mühlthaler Weg, Perchtinger Straße gelegenen Offenstall auf der Fl.Nr. 691/1 und ggfs. benachbarte Grundstücke ein Bauleitplanverfahren für ein „Sondergebiet Pferdehaltung“ einzuleiten.

Vom Planungsverband wurde ein Entwurf für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn und Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn erarbeitet. Aufgrund dieser Entwürfe fasste am 10.01.2017 der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss sowie am 24.01.2017 der Gemeinderat den Änderungsbeschluss.

Am 02.02.2017 wurde der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Zeitraum vom 10.02.2017 bis 13.03.2017 bekannt gegeben. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Am 23.05.2017 hat der Bauausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Am 20.06.2017 ist der Gemeinderat der Beschlussempfehlung des Bauausschusses zum Flächennutzungsplan gefolgt.

Die am 27.07.2017 bekannt gemachte Auslegung hat in der Zeit vom 04.08. bis einschließlich 04.09.2017 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Träger öffentlicher Belange haben folgende Stellungnahmen zur Änderung des **Flächennutzungsplans** abgegeben:

1. **Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:**  
Keine weiteren Anregungen
  2. **Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:**  
Keine Stellungnahme eingegangen.
  3. **Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:**  
Keine Stellungnahme eingegangen
  4. **Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde:**  
Keine Stellungnahme eingegangen
  5. **Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt**  
Der Planung wird zugestimmt.
  6. **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde:**  
Der Planung wird zugestimmt.
  7. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**  
Gegen die Planung besteht von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand.  
Es wird jedoch noch einmal darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
- Anmerkung der Verwaltung:  
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.
8. **Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg:**  
Keine Stellungnahme eingegangen
  9. **Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:**  
Keine Stellungnahme eingegangen
  10. **Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung:**  
Keine weiteren Anregungen

- 11 **Abfallwirtschaftsverband Starnberg:**  
Keine Anregungen
- 12 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim**  
Keine Stellungnahme eingegangen
- 13 **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**  
Der Planung wird zugestimmt.
- 14 **Bayerischer Bauernverband**  
Keine Stellungnahme eingegangen

Zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen und der Planung zugestimmt. Auch aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. **Somit kann der Änderungsbeschluss gefasst werden.**

Die Träger öffentlicher Belange haben folgende Stellungnahmen zur Aufstellung des **Bebauungsplans** abgegeben

1 **Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:**

a) Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass bei der ersten Stellungnahme angemerkt wurde, dass der Bebauungsplan lediglich auf die Legalisierung eines einzelnen Nebengebäudes abstellt. Es wurde empfohlen, unter Punkt 2 der Begründung stärker auf das konkrete Vorhaben als allgemein auf den „Bedarf und das Entwicklungspotenzial der Pferdewirtschaft im Ortsteil Hausen“ abzustellen; hierfür wäre ansonsten wohl eine Vergrößerung des Geltungsbereiches vonnöten. Diese Anregung wurde nicht beachtet. Die Abwägung dazu sollte nun nachgeholt werden, um einen formellen Fehler zu vermeiden.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Es ist richtig, dass die Legalisierung eines einzelnen Nebengebäudes das Kreisbauamt dazu bewogen hat, der Gemeinde Gauting die Planung nahe zu legen. *Die Betreiberin des therapeutischen Reitens etc. hat schon vor Aufstellung des Bebauungsplans als Pächterin innerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes diese Flächen sowie das Nebengebäude genutzt. Als die Pächterin diese Flächen erwarb, wurde zur Legitimierung des bestehenden Nebengebäudes ein Bauleitplanverfahren erforderlich, da die neue Eigentümerin nicht privilegiert ist.* Der Gemeinderat hat dann jedoch auch in der Diskussion pro und contra Bauleitplanung für den Ortsteil Hausen den “Bedarf und das Entwicklungspotenzial der Pferdewirtschaft im Ortsteil Hausen“ für Pferdehaltung mit Landwirtschaft (privilegiert) und – wie hier - ohne Landwirtschaft und damit Bauleitplanung erforderlich, gesehen. Eine planerische Ausweitung für Pferdewirtschaft bei den landwirtschaftlichen Flächen ist nicht erforderlich, da bei den Landwirten die Privilegierung besteht.

**Die Begründung wird ergänzt und somit die Empfehlung berücksichtigt.**

b) Es wird gebeten, die Planzeichen A.6.1 und A. 6.3 in der Planzeichnung nochmals zu überprüfen.

Anmerkung der Verwaltung:

**Die strichlierte Linie des Sichtdreiecks wird dargestellt**, aber an der Planung ändert sich nichts. Eine erneute Auslegung wird dadurch nicht erforderlich.

c) Vor „Weidezäune“ sollte bei Festsetzung A.9 noch redaktionell das Wort „nur“ ergänzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass gemäß A.6.4 auch die Weidezäune nach A.9 im Bereich des Sichtdreiecks nicht höher als 0,80 m sein dürfen.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Wort „**nur**“ **wird redaktionell ergänzt**.

d) Zu Festsetzung A.10.2 sollte – ggf. in der Begründung – noch ergänzt werden, welches Mischgebiet gemeint ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine **Ergänzung ist nicht erforderlich**, da **ausschließlich im Westen eine Bebauung als Mischgebiet** an das Planungsgebiet anschließt.

e) Die neu eingefügten Aussagen auf S. 3 der Begründung zum Thema Privilegierung sollten nochmals überprüft werden: Durch das Anmieten von Flächen eines privilegierten Betriebs kann nicht sozusagen die Privilegierung des Vermieters „übernommen“ werden.

Anmerkung der Verwaltung:

**Die Aussage wird klargestellt:** Die Betreiberin des therapeutischen Reitens etc. hat schon vor Aufstellung des Bebauungsplans als Pächterin innerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes diese Flächen genutzt. Als die Pächterin diese Flächen erwarb, wurde zur Legitimierung des bestehenden Nebengebäudes ein Bauleitplanverfahren erforderlich, da die neue Eigentümerin nicht privilegiert ist. Das heißt, es gab auf der Fläche schon vor dem B-Plan Eingriffe. Diese Eingriffe sind dann im Bebauungsplanverfahren nicht mehr zu berücksichtigen.

2 **Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Stellungnahme eingegangen

3 **Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:**

Keine Stellungnahme eingegangen

4 **Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde:**

Keine Stellungnahme eingegangen

5 **Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt**

Der Planung wird zugestimmt.

**6 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde:**

Der Planung wird zugestimmt.

**7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**

Gegen die Planung besteht von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird jedoch noch einmal darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß An. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**8 Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg:**

Keine Stellungnahme eingegangen

**9 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:**

Keine Stellungnahme eingegangen

**10 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung:**

Der Planung wird zugestimmt

**11 Abfallwirtschaftsverband Starnberg:**

Keine Anregungen

**12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim**

Keine Stellungnahme eingegangen

**13 Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Der Planung wird zugestimmt.

**14 Bayerischer Bauernverband**

Keine Stellungnahme eingegangen

Während der öffentlichen Auslegung wurden zur Aufstellung des Bebauungsplans aus der **Öffentlichkeit keine Stellungnahmen** abgegeben.

Da die oben beschriebenen Änderungen redaktionell sind, ist eine weitere Auslegung nicht erforderlich. Somit kann der **Satzungsbeschluss** gefasst werden.

### **Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0656 vom 18.01.2018.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat über die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen für die Fl.Nr. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn wie in der Begründung ausgeführt zu beschließen.
3. Der Bauausschuss beschließt über den Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn wie in der Begründung ausgeführt und fasst den Satzungsbeschluss.
4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung im Anschluss an das Genehmigungsverfahren der Änderung des Flächennutzungsplans.

### **Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:**

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0656 vom 18.01.2018.
2. Der Gemeinderat beschließt über die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen für die Fl.Nr. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn wie in der Begründung ausgeführt und fasst den Feststellungsbeschluss.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung beim Landratsamt Starnberg einzuholen sowie anschließend bekannt zu machen.

**Gauting, 30.01.2018**

\_\_\_\_\_  
**Unterschrift**